



## « PLUi : une chance pour nos territoires ? » La Grande Motte - Matinale 11 octobre 2016



### SYNTHESE

**« Les aménageurs sont des acteurs essentiels de la production de logements : mais avant de construire, il est indispensable d'aménager... et de planifier ! ».**

La matinale proposée par le SNAL « PLUi : une chance pour nos territoires ? » a mobilisé près de 200 participants : maires et adjoints des communes, conseillers communautaires, chefs de service des collectivités territoriales, responsables des services de l'Etat, représentants de la maîtrise d'œuvre (urbanistes, architectes, bureaux d'études environnement) et de la maîtrise d'ouvrage publique et privée (SEM, aménageurs, lotisseurs), organismes financiers et institutionnels.

Rythmée par deux tables rondes, l'objectif de cette matinée d'information et d'échanges, était d'une part, d'identifier les enjeux et les problématiques soulevés par la réforme territoriale au travers du transfert de compétences, en particulier la compétence urbanisme, aux EPCI, avec un focus sur la partie Languedoc-Roussillon

de la Région Occitanie, jusqu'à la déclinaison opérationnelle avec l'exemple du projet de territoire porté par la métropole de Montpellier.

Et d'autre part, à travers le témoignage d'élus, d'identifier et de lever les craintes et les incertitudes liées à la compatibilité entre projets urbains et diversité de territoires, notamment ruraux.

Enfin dans le cadre de ce second temps d'échanges, à travers la vision d'un aménageur, de mesurer les impacts du chevauchement des calendriers sur leurs activités, d'apporter des réponses claires sur la stabilisation et la cristallisation des droits à construire.

Lors de la 1er table ronde - « PLUi : enjeux et impacts » - Yann Le Corfec, directeur juridique du SNAL, a ainsi rappelé le cadre législatif et réglementaire, de la réforme territoriale, les enjeux nouveaux, et ses impacts en matière de programmation et de planification, ainsi que les échéances à venir et à tenir... :

1er janvier 2017 : carte intercommunale achevée impactant les périmètres des SCOT

1er janvier 2017 : « grenelisation » des PLU

27 mars 2017 : transfert automatique de la compétence PLU aux intercommunalités sauf si une minorité des communes les composant s'y oppose.

Afin de faire un focus sur l'ancienne région Languedoc-Roussillon, Jean-Emmanuel Bouchut, directeur de l'aménagement de la DREAL Occitanie, a présenté l'état des schémas départementaux de coopération intercommunale composant la nouvelle carte intercommunale au 01/01/2017, et fait l'état des lieux des outils de programmation et planification (SCOT, PLUi) sur le territoire régional (cf. document à télécharger)

Ils ont abordé conjointement, les incidences du transfert de compétence sur les autorisations d'urbanisme à l'échelle des territoires ainsi que les dispositifs d'accompagnement en région (Club PLUi, actions de sensibilisation, formations,...).

Pour le volet opérationnel, Yves Nurit, directeur général adjoint des services de la Ville et de la métropole de Montpellier, est venu expliciter la démarche et le détail du processus engagé par la métropole.



## « PLUi : une chance pour nos territoires ? » La Grande Motte - Matinale 11 octobre 2016

Il a ainsi confié que la grande étape pour la métropole avait été l'élaboration du SCOT qui, non seulement a été fondateur d'une culture de l'aménagement du territoire au niveau des élus, mais qui a aussi permis de « stopper » l'étalement urbain. Depuis, la métropole travaille sur un projet de territoire englobant toutes les dimensions (humaine, économique, hydraulique, agricole,...).

Ainsi, à partir de six secteurs identitaires, l'élaboration du PLUi de la métropole montpelliéraine permettra d'harmoniser projets communaux et cohérence métropolitaine. Le PLUi et le SCOT devraient être opérationnel fin 2018, ainsi que le nouveau Plan Local de l'Habitat (PLH) début 2019, le Plan de Déplacements Urbain (PDU) et le Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET) mi 2019.

Lors de la 2ème table ronde - « Quelle place pour les élus locaux dans l'élaboration et le suivi des PLUi ? » - les élus présents ont livré leur analyse et leur expérience, à la fois en tant que Maire, mais aussi comme élu communautaire.

Mr Jean-Paul Billes, Vice-président de Perpignan Méditerranée, Maire de Pezilla la Rivière et délégué départemental de l'Association des Maires des Pyrénées-Orientales, a d'abord rappelé le contexte perpignanais à savoir le passage en communauté urbaine de Perpignan Méditerranée au 1er janvier 2016, entraînant de plein droit le transfert de la compétence urbanisme à l'EPCI. Si les maires ont d'abord « rejeté » l'idée d'un PLUi considérant que la « moindre des choses pour un maire c'est de pouvoir décider de l'avenir de son territoire », très vite ils ont compris que la planification ne peut pas se faire qu'à l'échelle de leur territoire : les personnes vivent dans une commune, travaillent dans une autre, et vont se faire soigner dans une 3ème. Les Maires se sont donc mis ensemble à réfléchir à l'aménagement du territoire dans son ensemble et se sont engagés dans l'élaboration d'un PLUi-D, tout en gardant l'échelon de proximité. Pour cela, Perpignan Méditerranée a « créé » un droit de véto pour chaque commune.

Mme Pilar Chaleyssin, Maire d'Aubais et Présidente de l'Association des Maires du Gard et Mr Christian Bilhac, Maire de Péret et Président de l'Association des Maires de l'Hérault ont exprimé pour leur part un certain nombre de craintes : dépossession de compétences aux profits de technostructures, perte de maîtrise de la proximité avec les citoyens, transfert de la fiscalité liée à la taxe d'aménagement, lourdeur de l'ingénierie à mettre en œuvre, matraquage législatif Lois NoTRE, ALUR, obligation de grenélisation des PLU... Ils ont rappelé que certaines communes élaborent à peine leur PLU (les POS étant caducs depuis le 31 décembre 2015) ! Selon eux, les PLUi ne peuvent donc susciter qu'appréhension.

Autant d'interrogations et de questionnements qui appellent éclaircissements et accompagnements, avec un constat que Jean-Louis Gatto, Vice-président de la chambre régionale Languedoc-Roussillon qui intervenait aux côtés des élus, n'a pas manqué de faire : il faut de la clarté, de la souplesse et une nécessaire acculturation et maturation des élus ruraux.

En conclusion, il a été souligné le fait que ces transitions territoriales, voire culturelles pour certains, nécessitent de nouvelles coopérations et ingénieries, et surtout un peu de temps afin que les élus s'emparent de tous ces textes. Les aménageurs, très présents aux côtés des maires, s'interrogent toutefois : en cette période charnière, ils ont rappelé la nécessité d'obtenir des réponses claires sur la stabilisation et la cristallisation des droits.